CHIANG YUH LENG (P)

lwn.

LIEW CHEE YAN @ LAU SOW CHIN & SATU LAGI

MAHKAMAH TINGGI, JOHOR BAHRU
DATO' ABDUL AZIZ BIN MOHAMAD H.
[GUAMAN SIVIL NO. 22-40 TAHUN 1991]
16 OKTOBER 1992

PENGHAKIMAN TERUS: Aturan 81 Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 - Perjanjian jual-beli - Tuntutan pelaksanaan spesifik perjanjian jual-beli - Persoalan mengenai tarikh perjanjian - Sama ada ini menimbulkan isu yang layak dibicarakan - Samada penghakiman terus layak diberi.

Plaintif merupakan pembeli di dalam perjanjian jual-beli bagi suatu ruang komersil didalam sebuah blok podium yang telah dibuat diantara plaintif dengan defendan-defendan sebagai penjual. Plaintif telah cuba membuat bayaran-bayaran tertentu bagi baki harga belian setelah menyelesaikan bayaran deposit tetapi defendan-defendan telah enggan menerimanya.

Defendan-defendan memberi alasan bahawa plaintif telah gagal membayar baki harga belian dalam tempoh yang dibenarkan menurut perjanjian jual-beli tersebut dan oleh sedemikian deposit telah terlucut hak kepada defendan-defendan dan perjanjian telah berakhir.

Opsyen bagi pembelian tersebut telah mengatakan ia akan luput pada 27 Februari 1990 dan perjanjian jual-beli hendaklah dibuat pada atau sebelum tarikh itu tetapi perjanjian jual-beli hanya ditandatangani pada 13 April 1990. Plaintif menegaskan bahawa tarikh perjanjian ialah pada 13 April 1990 iaitu tarikh perjanjian disempurnakan manakala defendan-defendan menegaskan tarikh perjanjian ialah 27 Februari 1990 menurut opsyen tersebut.

Diputuskan:
[1] Memandangkan tiada apa didalam perjanjian bagi menentukan sama ada pihak-pihak didalam kes ini boleh dikatakan mempunyai niat bahawa kelewatan menandatangani perjanjian jual-beli itu sepatutnya juga mengakibatkan perlanjutan tempoh bagi menjelaskan baki harga belian; dan

[2] Mahkamah perlu mentafsirkan apakah niat kedua-dua pihak bagi menentukan tarikh perjanjian apabila pada tarikh perjanjian itu sepatutnya telah ditandatangani iaitu pada 27 Februari 1990, plaintif telah membayar 10% harga belian walaupun perjanjian itu hanya disempurnakan oleh plaintif pada 13 April 1992, maka terdapat isu yang perlu dibicarakan bagi menentukan soal tarikh perjanjian jual beli tersebut dan dengan sedemikian plaintif tidak layak mendapat penghakiman terus sebagaimana dipohon.

[Permohonan bagi penghakiman terus ditolak].

Bagi pihak plaintif - Wong Kim Fatt; T/n Gulam & Wong
Bagi pihak defendan - Gana Muthusamy; T/n Gana Muthusamy & Co.

Akta yang dirujuk:
Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980, Aturan 81

ALASAN PENGHAKIMAN

Abdul Aziz bin Mohamad H:
Pertikaian dalam kes ini adalah berkaitan dengan perjanjian jualbeli bagi suatu ruang komersial dalam sebuah blok podium di antara defendan-defendan sebagai penjual dan plaintif sebagai pembeli. Defendan kedua ialah isteri defendan pertama.

Harga jualan yang ditetapkan dalam perjanjian jualbeli itu ialah RM108,000. Fasal 1(a) perjanjian itu menyatakan bahawa sebanyak RM10,800 (yang dipanggil "deposit") - iaitu 10% daripada harga belian - telah dibayar. Fasal 2 menyatakan bahawa baki sebanyak RM97,200 hendaklah dibayar dalam masa tiga bulan "from the date hereof" - iaitu tarikh perjanjian jualbeli itu - yang dipanggil "the completion date", tertakluk kepada perlanjutan masa dua bulan atas permintaan plaintif, dengan syarat plaintif hendaklah membayar faedah pada kadar 9.5% setahun dihitung hari ke hari atas apa-apa jumlah yang terhutang dalam tempoh dua bulan itu atau sebahagian daripadanya.

Perjanjian itu menetapkan bahawa masa adalah suatu perkara penting.

Apabila plaintif cuba membuat bayaran-bayaran tertentu bagi baki harga belian, defendan-defendan telah menolaknya. Pendirian defendan-defendan ialah bahawa plaintif telah gagal membayar baki itu dalam tempoh yang dibenarkan oleh fasal 2 itu, dan, oleh yang demikian, menurut fasal 4, deposit itu telah terlucuthak kepada defendan-defendan dan perjanjian itu telah berakhir.

Plaintif telah memfailkan writ yang menuntut pelaksanaan spesifik perjanjian jualbeli itu dan, selanjutnya atau sebagai alternatif, gantirugi kerana ingkar perjanjian.

Perkara di hadapan saya ialah permohonan oleh plaintif di bawah Aturan 81 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 untuk mendapat penghakiman terus atas alasan bahawa defendan tidak mempunyai pembelaan terhadap tindakan plaintif.

Soal utama yang menjadi isu ialah apakah tarikh perjanjian itu. Encik Gana bagi pihak defendan-defendan menegaskan bahawa tarikhnya ialah 27 Februari 1990 manakala Encik Wong bagi pihak plaintif menegaskan bahawa tarikhnya ialah 13 April 1990.

Ada dieksibitkan kepada afidavit defendan pertama yang diikrar pada 21 Jun 1991 salinan fotostat suatu surat opsyen bertarikh 20 Februari 1990. Surat itu mengakui penerimaan RM2,000 oleh defendan pertama daripada pembeli, yang disebut sebagai wang opsyen bagi membeli ruang komersial itu dengan harga RM108,000. Pembeli dinamakan sebagai Ng Sia Phuay dan diperihalkan sebagai "nominee". Opsyen itu berkata bahawa ia akan luput pada 27 Februari 1990 dan perjanjian jualbeli yang sah hendaklah dibuat pada atau sebelum tarikh itu. Dalam opsyen itu kedua-dua pembeli dan penjual bersetuju membayar RM14,200 apabila perjanjian jualbeli ditandatangani, iaitu pada atau sebelum 27 Februari 1990, dan bakinya sebanyak RM91,800 dalam masa tiga bulan dari tarikh perjanjian jualbeli, dengan perlanjutan dua bulan lagi tertakluk kepada faedah pada kadar 9.5% setahun.

Ng Sia Phuay menandatangani opsyen itu bagi pihak seseorang. Tidaklah disebut dengan nyata di mana-mana dalam afidavit-afidavit yang berkenaan siapakah prinsipal bagi Ng, tetapi oleh kerana perenggan (7)(f) afidavit defendan pertama itu berkata bahawa opsyen itu telah disediakan oleh isteri kepada seorang bernama Wong, yang diperihalkan dalam perenggan (4) afidavit itu sebagai broker kepada suami plaintif - dan memandangkan pernyataan-pernyataan itu tidak dipertikaikan - adalah probabel prinsipalnya ialah plaintif.

Saya perhatikan daripada salinan opsyen itu bahawa salinan asalnya telah tidak ditandatangani oleh defendan pertama, dan bahawa terdapat di atasnya nota "original taken by Liew on 16 March 1991", tetapi oleh kerana tidak berbangkit apa-apa persoalan tentang keesahan opsyen itu, saya akan bertindak atas asas bahawa opsyen itu adalah sah dan mengikat defendan pertama dan plaintif sebagai prinsipal.

Adalah jelas daripada opsyen itu bahawa, pada masa ianya diwujudkan, pihak-pihak yang terlibat bermaksud supaya perjanjian jualbeli hendaklah ditandatangani pada atau sebelum 27 Februari 1990 dan bahawa baki harga belian mestilah dibayar selewat-lewatnya, jika dikira tempoh perlanjutan, sebelum 27 Julai 1990.

Sebagaimana saya katakan tadi, defendan-defendan bertegas bahawa tarikh perjanjian jualbeli itu ialah 27 Februari 1990, tetapi sebenarnya tidak ada apa-apa perjanjian yang telah ditandatangani pada hari itu. Maka adalah perlu bagi saya menyebut perkara-perkara yang berkaitan dengan tarikh itu. Sebahagian besarnya ada kena-mengena dengan lima resit, kesemuanya bertarikh 27 Februari 1990, yang dieksibitkan kepada afidavit-afidavit di pihak plaintif dan defendan-defendan.

Terdapat satu resit ditandatangani oleh defendan pertama yang mengakui penerimaan RM1,000 daripada Ting Ing Kong, suami plaintif, yang diperihalkan sebagai "representative", barangkali wakil bagi plaintif. Bayaran itu dinyatakan sebagai untuk "transfer of deposit sum held by GIB Property Sdn. Bhd.".

Saya jangka resit itu bererti bahawa wang deposit itu, yang dipunyai oleh Ting Ing Kong atau prinsipalnya telah dikreditkan kepada defendan pertama, tetapi tidaklah dijelaskan mengapa GIB Property Sdn. Bhd. (GIB) memegang deposit itu untuk Ting Ing Kong atau prinsipalnya atau mengapa ianya dipindahkan kepada defendan pertama.

Saya mengambil kesempatan di sini untuk mengulas tentang peranan GIB. Tidak terdapat apa-apa pernyataan secara langsung tentang peranannya, tetapi daripada surat-menyurat yang dilampirkan kepada afidavit-afidavit yang berkenaan saya membuat inferens bahawa GIB ialah tuanpunya tanah di mana blok podium itu didirikan. GIB menjual ruang-ruang atau petak-petak dalam blok podium itu kepada orang-orang tertentu, termasuklah defendan-defendan, tetapi oleh kerana hakmilik subsidiari belum lagi dikeluarkan, hakmilik legal bagi petak-petak itu masih terletak pada GIB, dan, sehingga hakmilik subsidiari dikeluarkan, saya

jangka GIB akan menyelenggarakan blok itu dan mengenakan bayaran penyelenggaraan terhadap tuanpunya petak-petak.

Sekarang saya pergi kepada resit kedua. Ini adalah resit yang ditandatangani oleh defendan pertama dan yang mengakui penerimaan RM16,200 tunai, yang diperihalkan sebagai "deposit payment towards G144", iaitu ruang komersial yang berkenaan. Amaun itu diterima daripada Ting Ing Kong, yang diperihalkan sebagai "representative".

Patut saya menegur bahawa jika bayaran RM2,000 yang diakui dalam surat opsyen yang tersebut tadi itu adalah bayaran bagi pihak plaintif, maka apa yang sebenarnya dibayar pada 27 Februari 1990 bukanlah RM16,200 tetapi RM14,200, iaitu resit bagi RM16,200 itu adalah bertujuan meliputi bayaran RM2,000 yang dahulu itu juga. Harus diingat bahawa dalam surat opsyen itu amaun yang dipersetujui dibayar apabila perjanjian jualbeli ditandatangani ialah RM14,200.

Patut saya menegur lagi bahawa, oleh kerana lazimnya bayaran pertama dalam jualbeli hartanah ialah 10% daripada harga belian, yang mana dalam kes ini ialah RM108,000, dan oleh kerana perjanjian jualbeli yang ditandatangani kemudiannya menyatakan bahawa depositnya ialah RM10,800, maka dakwaan defendan pertama bahawa, daripada RM16,200 itu, RM5,400 ialah komisyen bagi broker kepada suami plaintif, yang bernama Wong, adalah munasabah, tetapi tidak ada penjelasan sebab apakah komisyen untuk Wong itu sepatutnya dibayar bagi pihak plaintif kepada defendan pertama.

Juga lazimnya, sebagaimana dijangka oleh opsyen itu, perjanjian jualbeli ditandatangani apabila dibayar bayaran pertama atau deposit yang lazimnya 10% itu.

Dalam kes ini, defendan-defendan berkata bahawa, pada 27 Februari 1990, atas arahan broker Wong, mereka telah pergi ke pejabat Peguam plaintif, Susann Fang & Co., yang sepatutnya menyediakan perjanjian jualbeli, tetapi perjanjian itu belum siap untuk ditandatangani, dan tiada perjanjian jualbeli ditandatangani pada tarikh itu. Namun begitu RM10,800 telah dibayar kepada defendan-defendan. Dengan terbuatnya bayaran itu, tentulah mesti ada terma-terma tertentu yang mesti disiratkan (implied) sebagai terma-terma yang menentukan hak-hak di antara kedua-dua

a pihak pada masa itu, iaitu terma-terma seperti bilakah baki harga belian mesti dibayar, bolehkah plaintif meminta balik wang RM10,800 itu, apa akan jadi sekiranya baki harga belian tidak dibayar sebelum tarikh ia mesti dibayar. Tidak ada apa-apa yang dinyatakan tentang niat kedua-dua pihak tentang perkara-perkara

b seperti itu, dan pada fikiran saya itulah salah satu isu yang perlu diputuskan dalam kes ini. Sekiranya perjanjian jualbeli telah ditandatangani pada 27 Februari, baki harga belian tentu sekali akan kena dibayar selewat-lewatnya sebelum 27 Julai.

c Kelewatan telah berlaku dalam menandatangani perjanjian jualbeli, dan saya akan ceritakan kemudian sebabnya. Soalnya ialah sama ada pihak-pihak dalam kes ini boleh dikatakan mempunyai niat bahawa kelewatan menandatangani perjanjian jualbeli itu

d sepatutnya juga mengakibatkan perlanjutan tempoh bagi menjelaskan baki harga belian kepada suatu tarikh selepas 27 Julai.

Resit ketiga ialah resit yang melibatkan pihak-pihak yang sama seperti resit pertama dan kedua dan yang mengakui penerimaan RM17,000 oleh

e defendan-defendan sebagai "part payment towards sale of Gl44 Holiday Plaza". Defendan-defendan mendakwa bahawa resit itu adalah resit rekaan yang dikeluarkan atas permintaan suami plaintif untuk membolehkan plaintif memperolehi jumlah maksimum pinjaman dari institusi kewangan yang berkenaan. Sehubungan

f dengan itu, defendan-defendan juga mendakwa bahawa suami plaintif juga meminta supaya perjanjian jualbeli menetapkan RM125,000 sebagai harga belian. Dakwaan itu tidak dinafikan dan, oleh kerana bayaran pertama atau deposit l0% sudahpun diakui oleh resit kedua yang tersebut tadi, dakwaan tentang resit

g rekaan itu mestilah benar.

Resit keempat ialah resit daripada Peguam plaintif yang mengakui penerimaan daripada defendan-defendan wang sebanyak RM350 sebagai "administrative charges to be advanced to GIB".

h Resit kelima ialah resit daripada peguam plaintif yang mengakui penerimaan daripada defendan-defendan wang sebanyak RM150 sebagai "disbursement for submitting the LKHT form".

Tidak terdapat apa-apa penjelasan tentang mengapa defendan-defendan kena membayar

i dua amaun itu, tetapi, sebagaimana yang akan

diceritakan kemudian, defendan-defendan telah meminta balik bayaran-bayaran itu dan Peguam plaintif telah memulangkannya kepada defendan-defendan. Satu inferens yang mungkin ialah bahawa, pada 27 Februari, defendan-defendan telah diminta membuat bayaran-bayaran itu, yang mana mereka tidak bertanggungan untuk membuat.

Apa yang berlaku pada 27 Februari diikrarkan dalam perenggan (7)(a) - (h) afidavit defendan-defendan. Dari perenggan-perenggan itu saya perlu menyebut hanya satu dua perkara sebagai menambah kepada perkara-perkara yang telah diceritakan tadi mengenai lima resit itu. Defendan-defendan berkata bahawa pada hari itu mereka diminta datang balik ke pejabat Peguam plaintif dua hari kemudian untuk menandatangani perjanjian. Dalam perenggan (7)(h) afidavit mereka, mereka berkata draf perjanjian yang mengandungi nama Ng Siu Phuay sebagai pembeli yang diberikan kepada mereka untuk tindakan mereka diambil semula oleh Peguam plaintif.

Nampaknya daripada perenggan itu bahawa, sebelum tarikh itu, dan pasti selepas 20 Februari, tarikh surat opsyen itu, Peguam plaintif sudahpun memberi kepada defendan-defendan draf perjanjian jualbeli untuk dikaji, dengan nama pembeli sebagai Ng Siu Phuay, orang yang dinamakan dalam opsyen itu, yang mana saya menyatakan tadi prinsipalnya mungkin plaintif.

Tidak terdapat penjelasan yang khusus dalam afidavit defendan-defendan tentang mengapa perjanjian jualbeli tidak siap untuk ditandatangani pada 27 Februari. Afidavit plaintif yang menyokong permohonannya tidak langsung menyentuh tentang soal kegagalan menandatangani perjanjian jualbeli pada tarikh itu. Saya tertanya-tanya sama ada sebabnya berpunca dari sesuatu masalah yang mana permintaan bayaran RM350 dan RM150, permintaan resit rekaan untuk RM17,000, dan permintaan supaya harga belian disebut sebagai RM125,000, sepertimana didakwa oleh defendan-defendan, adalah antara manifestasi-manifestasinya. Jika demikian halnya, ada sebabnya untuk menyangka bahawa masalahnya berpunca daripada plaintif.

Defendan-defendan mendakwa bahawa pada atau lebihkurang 1 Mac 1990 mereka pergi sekali lagi ke pejabat Peguam plaintif dan kali ini mereka diberi perjanjian jualbeli untuk diluluskan. Perjanjian itu mengandungi terma-terma bahawa defendan-defendan telah menerima RM33,200 sebagai deposit, bahawa harga jualan ialah RM125,000 dan bahawa "penjual sepatutnya bersetuju dengan kesemua yang telah dan sepatutnya dibuat ke atas harga tersebut". Ini dinyatakan dalam perenggan (7)(i) afidavit defendan-defendan. Tidak terdapat apa-apa penjelasan tentang maksud syarat terakhir dalam petikan itu.

Defendan-defendan tidak bersetuju dengan syarat-syarat itu. Akibatnya telah berlaku **heated exchange** di antara defendan pertama dan Peguam plaintif. Peguam itu dengan marah meminta kedua-dua defendan meninggalkan pejabatnya. Defendan-defendan telah meminta pemulangan bayaran RM350 dan RM150 yang telah dibuat dahulu, tetapi permintaan itu tidak dilayani.

Oleh kerana masalah telah berbangkit di antara defendan-defendan dan Peguam plaintif, defendan-defendan telah melanggan firma Gana Muthusamy & Co. untuk mewakili mereka.

Jika dakwaan-dakwaan defendan-defendan adalah benar dan tidak ada afidavit yang menyangkalnya - adalah jelas bahawa plaintif adalah bersalahan atas kelewatan menandatangani perjanjian jualbeli lantaran plaintif meminta terma-terma tentang bayaran dan tentang harga yang tidak menepati apa yang telah dipersetujui.

Peristiwa-peristiwa selepas itu dapat dilihat daripada surat-menyurat yang dilampirkan kepada afidavit-afidavit yang berkenaan. Pada 2 Mac 1990 Peguam plaintif mengirim kepada Peguam defendan-defendan salinan-salinan perjanjian jualbeli dan surat ikatan pindah hak. Kepada afidavit Encik Gana Muthusamy, Peguam defendan-defendan, yang diikrarkan pada 25 Jun 1991, dilampirkan satu salinan perjanjian jualbeli yang diperihalkan sebagai perjanjian pertama. Bolehlah dijangka bahawa itulah salinan yang dihantar kepadanya pada 2 Mac l990. Ia mengandungi dua pernyataan yang dibantah oleh defendan-defendan di pejabat Peguam plaintif pada hari sebelumnya, iaitu pernyataan bahawa deposit RM33,200 telah dibayar dan bahawa harga belian ialah RM125,000. Ia juga mengandungi satu perkara yang mana tidak ada apa-apa penjelasan langsung, iaitu si pembeli dinyatakan sebagai Tang Siong Tiing. Tidaklah diketahui daripada afidavit-afidavit

sama ada nama itu adalah kesilapan semata-mata atau sama ada Tang Siong Tiing itu ada kaitan dengan urusan-urusan dalam kes ini.

Pada 6 Mac Peguam plaintif sekali lagi menghantar salinan-salinan perjanjian jualbeli dan surat ikatan serah hak untuk disempurnakan. Surat Peguam plaintif juga meminta supaya bayaran 10% harga belian dikemukakan kepadanya. Adalah menjadi suatu misteri mengapa Peguam itu meminta pihak penjual mengemukakan bayaran 10% itu memandangkan bahawa pihak yang patut membayarnya ialah pihak pembeli dan bahawa bayaran itu sudahpun dibuat.

Peguam defendan-defendan menjawab pada 14 Mac dengan berkata mereka bersetuju menandatangani sekiranya Peguam plaintif membayar balik wang RM350 dan RM150 itu, sekiranya harga belian dipinda kepada RM108,000, iaitu harga yang dipersetujui, dan sekiranya resit rekaan untuk RM17,000 itu dikembalikan. Ini bermakna bahawa kali ini draf perjanjian jualbeli itu masih menyatakan harga belian sebagai RM125,000 dan mungkin juga menyatakan bahawa deposit yang sudah dibayar ialah RM33,200. Peguam defendan-defendan tidak berkata apa-apa tentang permintaan 10% itu dan perkara ini tidak berbangkit lagi selepas itu.

Agaknya Peguam plaintif meminta Peguam defendan-defendan supaya mengembalikan dokumen-dokumen itu oleh kerana pada 17 Mac Peguam defendan-defendan menghantar balik salinan perjanjian jualbeli dan surat ikatan serah hak untuk dipinda.

Pada 26 Mac Peguam plaintif menghantar perjanjian jualbeli dan surat ikatan serah hak kepada Peguam defendan-defendan untuk disempurnakan. Kali ini terma-terma dalam perjanjian jualbeli telah dipinda sebagaimana dikehendaki oleh defendan-defendan tetapi syarat tentang bayaran balik RM350 dan RM150 itu dan pemulangan resit rekaan untuk RM17,000 itu masih tidak ditunaikan.

Wang RM350 dan RM150 itu telah dibayar kepada defendan-defendan melalui surat Peguam plaintif bertarikh 30 Mac.

Walaupun resit rekaan itu belum lagi dikembalikan, tetapi pada 13 April Peguam defendan-defendan menghantar balik perjanjian jualbeli kepada Peguam plaintif setelah disempurnakan. Dalam ruang bagi tarikh perjanjian, defendan atau Peguamnya telah memasukkan tarikh 27 Februari 1990. Peguam defendan-defendan juga mengembalikan surat ikatan serah hak.

Pada 20 April Peguam plaintif mengirim salinan perjanjian jualbeli bersetem untuk simpanan Peguam defendan-defendan. Tarikh 27 Februari 1990 telah dipotong dan digantikan dengan tarikh 16 April 1990.

Pada 21 April Peguam plaintif mengirim kepada Peguam defendan-defendan surat ikatan serah hak untuk disempurnakan.

Pada 22 April Peguam defendan-defendan menulis surat kepada Peguam plaintif membantah tentang pemindaan tarikh perjanjian dan menyatakan pendiriannya dalam perkara itu. Beliau menarik perhatian bahawa resit rekaan itu masih belum dipulangkan. Beliau berkata bahawa perjanjian jualbeli sepatutnya telah ditandatangani pada 27 Februari 1990 atau seberapa segera selepas itu tetapi lambat ditandatangani kerana pindaan-pindaan yang perlu dibuat, termasuklah penggantian nama pembeli. Beliau berkata bahawa, akibat daripada perubahan tarikh perjanjian, defendan-defendan akan kehilangan manfaat mendapat bayaran baki harga belian yang awal. Maka beliau meminta supaya bayaran baki itu dibuat dalam masa 3 bulan dari 27 Februari 1990, iaitu sebelum 27 Mei 1990.

Hanya pada 6 September 1990 barulah Peguam plaintif menghantar cek untuk menyelesaikan baki itu, tetapi pada 11 September Peguam defendan-defendan telah memulangkan cek itu kepada Peguam plaintif.

Dapatlah dilihat daripada cerita tadi bahawa, kecuali tentang persetujuan pada mulanya di pihak defendan-defendan untuk mengeluarkan resit rekaan itu dan membayar RM350 dan RM150 itu, mereka sentiasa konsisten dalam semua hal mengenai perjanjian itu dan telah tidak menyebabkan apa-apa kelambatan dalam menandatangani perjanjian yang sepatutnya telah ditandatangani pada 27 Februari 1990. Dapatlah juga dilihat bahawa akhirnya plaintif telah mengalah dalam perkara-perkara yang diminta oleh defendan-defendan, kecuali tentang resit rekaan itu. Soalnya berbangkit sama ada plaintif akan mengalah sekiranya dia tidak bersalah tentang perkara-perkara itu. Jika dia bersalah tentang perkara-perkara itu, dialah yang telah menyebabkan kelewatan menandatangani perjanjian jualbeli itu.

Juga dapat dilihat bahawa soal tarikh perjanjian tidak pernah berbangkit untuk dipersetujui oleh kedua-dua pihak. Defendan-defendan memahami bahawa tarikhnya sepatutnyalah 27 Februari 1990. Tidaklah sukar melihat bahawa fahaman itu adalah berasaskan sikap bahawa penandatanganan perjanjian jualbeli itu adalah semata-mata suatu formaliti yang tidak sepatutnya menjejaskan terma-terma penting perjanjian itu, sebagaimana difahami pada asalnya daripada surat opsyen itu, tentang tarikh bayaran 10% dan tarikh bayaran baki harga belian. Mengubah tarikh perjanjian kepada 16 April 1990 tentunya akan melewatkan tarikh untuk bayaran baki harga belian: Di sebelah sana pula, plaintif mengambil sikap bahawa perjanjian itu mestilah, secara naturalnya dan sebagaimana biasanya, ditarikhkan mengikut tarikh ianya sebenarnya ditandatangani.

Pada hemat saya, untuk menentukan apakah tarikh perjanjian itu yang sepatutnya, Mahkamah perlulah mentafsirkan apakah yang kedua-dua pihak meniatkan sebagai tarikh perjanjian yang hendak ditandatangani itu apabila, pada 27 Februari 1990, iaitu tarikh perjanjian itu sepatutnya telah ditandatangani, plaintif membayar 10% harga belian. Terma-terma tertentu mestilah diimputasikan kepada kedua-dua pihak pada ketika itu tentang bayaran itu dan tentang apa yang akan berlaku kemudiannya. Jika, pada tarikh itu, apabila bayaran 10% itu dibuat, pihak-pihak itu ditanya, "Bilakah bayaran bakinya kena dibuat?", mungkin mereka akan menjawab, "Tiga bulan dari sekarang, dengan perlanjutan dua bulan." Sebaliknya pula, mungkin dihujahkan bahawa plaintif akan berkata, "Tiga bulan dari tarikh perjanjian jualbeli ditandatangani, dengan perlanjutan masa dua bulan." Itu semua menunjukkan bahawa ada isu yang layak dibicarakan (**triable issue**) tentang apakah niat yang patut diimputasikan kepada kedua-dua pihak pada tarikh itu. Jika mereka menjawab, "Tiga bulan dari hari ini, dengan perlanjutan masa dua bulan", dan ditanya lagi bagaimana tempoh itu hendak dilaksanakan atau dicapai dalam perjanjian yang akan ditandatangani kelak, jawapan yang nyata ialah sama ada dibiarkan perjanjian itu diberikan tarikh ianya sebenarnya ditandatangani tetapi tempoh bagi syarat tentang tarikh bayaran baki harga belian perlulah dipelaraskan (**adjusted**) sewajarnya, atau biarkan tarikh perjanjian dikebelakangkan kepada 27 Februari 1990. Jika pilihannya ialah pilihan kedua itu, tidak ada apa-apa dalam undang-undang yang dapat menghalang perjanjian itu diberi tarikh kebelakangan itu, dan dengan hormatnya saya tidak bersetuju dengan Peguam plaintif bahawa tarikh itu adalah tidak mungkin dari segi undang-undang.

Oleh yang demikian, tentang soal mengenai tarikh perjanjian jualbeli itu, kesimpulan saya ialah bahawa ada isu yang perlu dibicarakan dan oleh yang demikian plaintif tidak layak mendapat penghakiman terus sebagaimana dipohon.

Peguam defendan-defendan dalam hujahnya mengutarakan dua lagi isu yang layak dibicarakan, tetapi pada pandangan saya isu-isu itu adalah isu-isu kecil, dan oleh kerana permohonan ini sudah dapat dilupuskan atas isu utama mengenai tarikh perjanjian itu, saya tidak bercadang membincangkannya atau membentangkan fakta-fakta selanjutnya yang berkaitan dengannya. Saya menolak permohonan ini dengan kos.